

# MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Flims-Laax-Falera

- Preise für Wohneigentum auf neuen Höchstständen
- Steigende Nachfrage aus dem Inland
- Tiefe Angebotsquoten in allen Marktsegmenten





## Die Weisse Arena bleibt gefragt

### Vier Ortschaften, ein Bergparadies

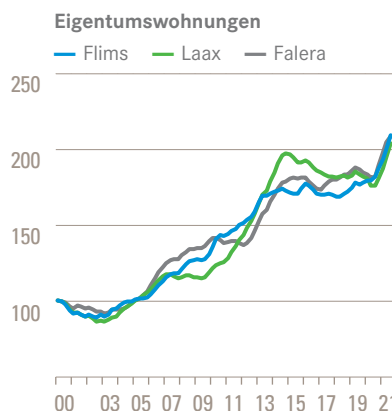
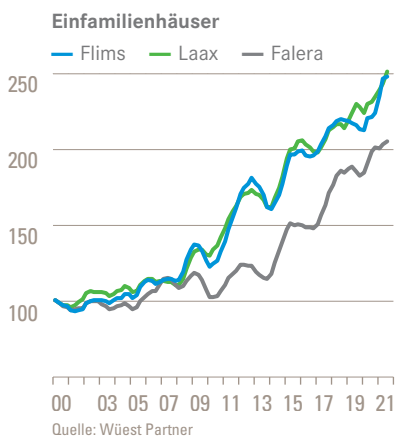
Flims-Laax-Falera-Sagogn ist ein innovatives, dynamisches und familienfreundliches Gebiet inmitten atemberaubender Natur mit Angeboten für jeden Geschmack. Im Winter lockt eines der grössten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 4 Snowparks, 5 beschneiten Talabfahrten und insgesamt 28 Liften/Anlagen, wovon 70% über 2000m ü.M. liegen. Im Sommer besticht die Destination mit Aushängeschildern wie dem UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona, dem «Swiss Grand Canyon», der Rheinschlucht, dem Caumasee sowie dem Golfplatz in Sagogn.

Insgesamt leben in der Ferienregion gut 6'000 Personen. Während der Hochsaison verzeichnet die Weisse Arena aufgrund der über 8'000 Zweitwohnungen sowie einem breiten Hotelangebot jährlich mehr als 350'000 Logiernächte. Während der Pandemie entwickelten sich insbesondere die Sommersaisons 2020 und 2021 sehr erfreulich mit deutlich mehr Logiernächten und Ersteintritten. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Ferienwohnungen überproportional an, viele Unterländer verlegten das Homeoffice gerne in die gut erreichbaren Orte der Region.

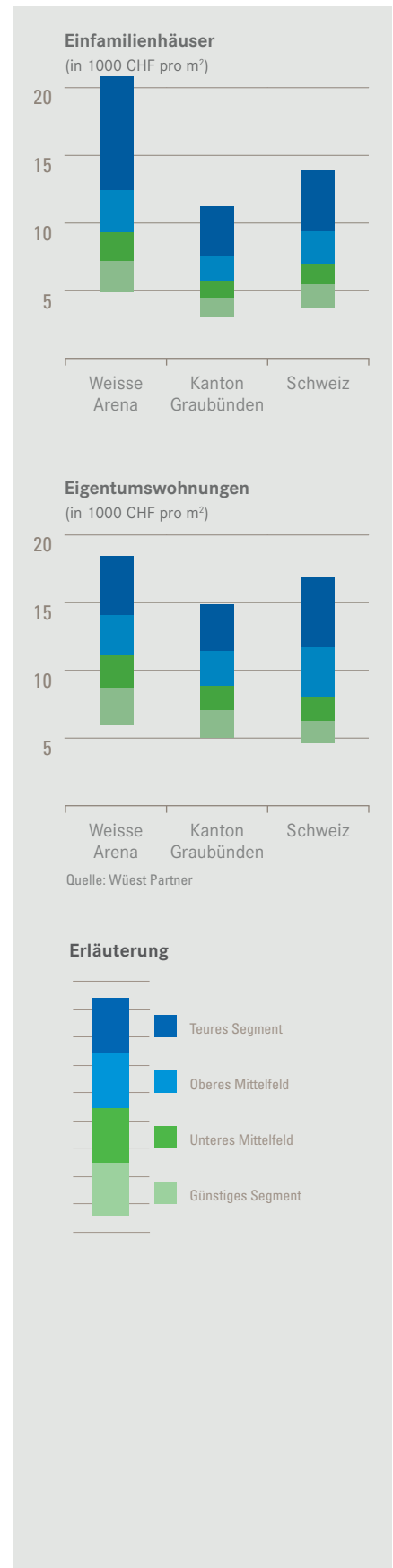
### Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Der Immobilienbestand weist die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. In Flims ist die Anzahl Eigentumswohnungen – speziell mittlerer Grösse – hoch und macht mehr als 70% des gesamten Angebots aus. In Laax und Falera liegt die Quote gar über 80%. In Sagogn ist der hohe Anteil von Einfamilienhäusern – rund 25% aller Objekte – bemerkenswert. Vor der Zweitwohnungsinitiative setzte ein Bauboom ein, in dessen Folge die bewilligten Neubauten einen absoluten Höchstwert erreichten. Seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 änderte sich dies jedoch deutlich; seither wird nur noch wenig gebaut, der Bestand wächst kaum noch. Gleichzeitig hatte das vielerorts beobachtete abnehmende Interesse von ausländischen Käufern nur einen untergeordneten Effekt auf die Marktentwicklung, weil die Region mehrheitlich inländische Käufer anzieht. Dieser Trend akzentuierte sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten, die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist so gross wie noch nie. Insgesamt war die Weisse Arena eine der Ferienregionen, die von den veränderten touristischen Konstellationen profitierte.

### Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



### Immobilienpreise (Bandbreiten)



## Ungebrochene Attraktivität

### Wohneigentum erzielt Höchstpreise

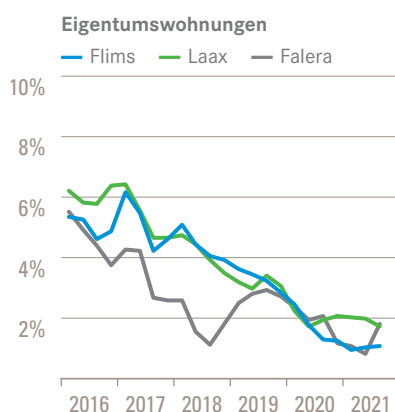
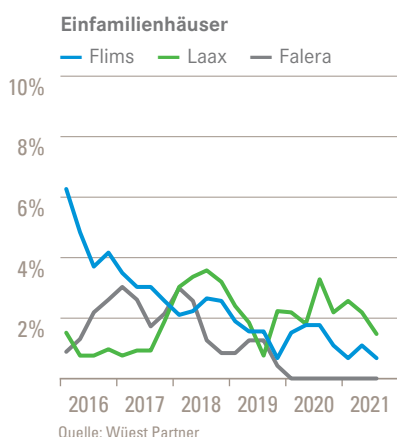
Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in den Gemeinden der Weissen Arena unterschiedliche Quadratmeterpreise bezahlt; von CHF 12'000 in Sagogn bis zu CHF 18'000 in Flims und Falera sowie in Laax gut CHF 14'000, für spezielle Lagen teilweise deutlich mehr. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, jedoch meist älterer Bauart, liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche auf ähnlichem Niveau, für aussergewöhnliche Raritäten weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 20'000 nochmals aus, speziell in Flims und Laax. Für exklusive Raritäten werden noch höhere Quadratmeterpreise erzielt.

Im Marktsegment der Einfamilienhäuser sind die Preise kontinuierlich angestiegen, Kurskorrekturen waren nur von temporärer Dauer. Insgesamt notieren die Preise bei Einfamilienhäusern auf neuen Höchstständen. Bei Eigentumswohnungen liegen die durchschnittlichen Marktpreise ebenfalls auf neuen Rekordwerten. Allerdings verlief die Entwicklung unterschiedlich, denn nach einer starken Zunahme bis 2015 und der drauffolgenden Seitwärtsbewegung, ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative, sorgten die Pandemie und die hohe Inlandsnachfrage für einen neuen Boom. In Flims und Laax haben sich die Marktpreise für Einfamilienhäuser seit der Jahrtausendwende um 150% aufgewertet, in Falera verdoppelt. Bei Eigentumswohnungen betrug die Steigerungen in dieser Periode in allen Gemeinden mehr als 100%. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

### Tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Segmenten und Ortschaften der Region erfüllt ist, bei Eigentumswohnungen mit deutlich sinkender Tendenz. In diesem Bereich notieren die Angebotsquoten bei 1.1% (Flims), 1.7% (Laax), 1.8% (Falera) und 1.6% (Sagogn), während sie bei Einfamilienhäusern im Schnitt noch tiefer sind; mit 0.7% (Flims), 1.5% (Laax), 0% (Falera) sowie 2.5% (Sagogn). Bei Mietwohnungen sinkt die Quote seit mehreren Quartalen und liegt je nach Gemeinde zwischen 0% und rund 3%.

**Angebotsquote** (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)

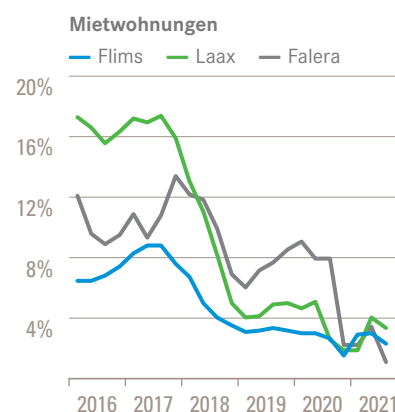


## Zahlenspiegel Flims-Laax-Falera

Flims	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'915
Jährliche Wachstumsrate	0.1%
Ausländeranteil	25.0%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>5'151</b>	
Anteil Mietwohnungen	20.7%
Anteil Eigentumswohnungen	69.6%
Anteil Einfamilienhäuser	9.7%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>70.0%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>17</b>	
In Mehrfamilienhäusern	14
In Einfamilienhäusern	3

Laax	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	1'974
Jährliche Wachstumsrate	4.7%
Ausländeranteil	19.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>3'917</b>	
Anteil Mietwohnungen	12.0%
Anteil Eigentumswohnungen	80.9%
Anteil Einfamilienhäuser	7.1%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>73.9%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>5</b>	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	5

Falera	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	625
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
Ausländeranteil	12.3%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>1'351</b>	
Anteil Mietwohnungen	6.8%
Anteil Eigentumswohnungen	85.6%
Anteil Einfamilienhäuser	7.7%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>79.4%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>3</b>	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	3





## Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, dürfen keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ebenso können unter Umständen als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: Eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



## Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

### 1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

[www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil](http://www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil)



### Verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

### Gerne sind wir für Sie da

**Ginesta Immobilien AG**

**Aquasanastrasse 8**

**CH-7000 Chur**

Tel. +41 81 254 37 70

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

[graubueden@ginesta.ch](mailto:graubueden@ginesta.ch)

*Ginesta*  
Immobilien

### Folgen Sie uns auf Social Media



**Disclaimer:** Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).